

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

VALOR DO SOLO URBANO EM PELOTAS, RS (1970-1993)

Sidney Gonçalves Vieira

Boletim Gaúcho de Geografia, 20: 170-171, dez., 1995.

Versão online disponível em:

<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/38212/24594>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos
UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - dez., 1995

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

VALOR DO SOLO URBANO EM PELOTAS, RS (1970-1993)

Sidney Gonçalves Vieira *

Em todos os países de economia capitalista, a terra urbana é considerada uma mercadoria do modo de produção capitalista. Todos têm que pagar um preço por um pedaço de terra, indicando que, mesmo sendo um bem da natureza, houve uma transformação que a tornou mercadoria. Via de regra, o preço das mercadorias é determinado pelo preço de produção da mercadoria. Como a terra não é produzida, não existe esta regulação de preço dada pelo tempo de trabalho. A terra não tem um valor de produção, ainda que tenha um preço.

Nestas condições, o preço da terra, mercadoria sem valor, é definido pelas regras de valorização do capital em geral, pelo mercado da concorrência ou, em outras palavras, pela lei da oferta e da procura. No entanto, existem muitas peculiaridades em torno deste mercado que são específicas para a terra. A terra apresenta um preço com características de renda. Renda absoluta que é conferida ao proprietário pelo fato único de ser proprietário e renda diferencial, que é dada em função das peculiaridades da localização dos terrenos.

Na produção da cidade, toda esta problemática é muito importante na definição da cidade que será produzida e apropriada pelos cidadãos. Note-se, por exemplo, a grande importância conferida ao Estado na produção do espaço urbano, seja na produção, propriamente dita, como na gestão e distribuição de equipamentos de consumo. Observe-se que os consumos coletivos tais como abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgoto e a instalação das redes correspondentes, o sistema viário de transportes coletivos, lazer, saúde, educação, habitação entre outros, são elementos que encontram no Estado o grande provedor. Assumindo deste modo estes encargos, de certa maneira está o Estado canalizando, através de impostos e taxas, parte do trabalho global da sociedade para a produção de específicos serviços e equipamentos.

A cidade produzida terá íntima relação com a distribuição dos serviços e equipamentos de consumo coletivo. Ocorrerá que determinados proprietários, individualmente se apropriarão destes benefícios implantados pelo Estado, uma vez que as diferenças de preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não com estes equipamentos, estão ligadas à localização da terra e não à terra propriamente dita. Daí a importância conferida à atuação do Estado no suprimento destes equipamentos e serviços, dada a estreita relação que mantêm com a valorização dos lotes urbanos, valorização esta que é apropriada individualmente, ainda que tenha sido produção do todo social. A produção vivenciada no circuito imobiliário, que representa a produção tipicamente capitalista, segundo RODRIGUES (1989), vincula-se: a) à propriedade da terra, ou seja, a uma definição jurídica legal sobre a terra; b) ao processo de incorporação imobiliária através de loteamentos regulares; c) à indústria da construção civil, tanto de insumos para a construção, quanto para edificação; d) e aos financiamentos, ou seja, ao capital financeiro.

Considerando todos estes aspectos, entre outros, verifica-se que em Pelotas, durante o período referenciado no trabalho, muitos fatores foram intervenientes na produção da cidade. Observe-se, por exemplo, que no período de 1972 a 1982 a construção civil experimentou um ritmo bastante grande de crescimento, favorecida, principalmente, pela existência do financiamento público propiciado pelo Banco Nacional da Habitação.

Observando-se trabalho elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (FERNANDES, 1992, p. 2), verifica-se que o total da área licenciada cresceu, quase que ininterruptamente, de cerca de 46 mil metros quadrados, no ano de 1970, até 356 mil, em 1982. Em 1983, o total de construções teve uma queda excepcional, baixando para apenas 73 mil metros quadrados. A seguir, cresceu lentamente, tendo atingido 163 mil metros quadrados, em 1988, e ficando mais ou menos estabilizado neste nível até 1990, voltando a declinar no ano de 1991, quando foi de apenas 107 mil metros quadrados. Obviamente, estas variações foram ocorrendo em função das condições globais da sociedade brasileira, na qual a produção da cidade de Pelotas está inserida. É notável a influência exercida pelos planos econômicos do governo federal na alteração destes índices de área construída, por exemplo. Por outro lado, por vezes a influência do Estado pode se dar de forma mais direta, em uma ação pública determinada, como ocorreu em Pelotas em diversas situações, como na ação do Convênio Cidades de Porte Médio-BIRD, ou nos Projetos CURA executados. Fica patente a intervenção do Estado na definição da produção da cidade, uma vez que intervém indiretamente nas possibilidades de construção do espaço.

De outra parte, no que tange à expansão espacial, foi possível verificar, durante este período, um direcionamento ao Norte da cidade, intervindo aí diversos fatores, principalmente as definições urbanísticas do Plano Diretor em vigor. Verifica-se, também, que há relação desta expansão física com a própria expansão populacional, demonstrada pelos dados apurados no censo de 1991.

Todos estes fatores evidenciam a necessidade de conhecermos elementos específicos que tornem possível uma boa interpretação dos fatores do crescimento urbano, da expansão da área urbanizada e das formas de apropriação do ambiente urbano. Uma das maneiras de podermos compreender mais eficazmente este fenômeno da produção social da cidade está diretamente ligado ao mercado imobiliário, onde tantos agentes interferem na lógica da produção da cidade, determinando a cidade que vai sendo gestada no dia-a-dia da sociedade atual.

* Professor nos departamentos de Geografia e Economia do ICH/UFPel. Trabalho elaborado pelo Grupo de Estudos Urbanos do ICH/UFPel. Participaram da pesquisa os alunos Adriana Rosinha, Alexandre Amaral, João Genário da Silva, Maristela Rodrigues e Ritamara Conceição. Comunicação apresentada no XV EEPG pelo aluno Alexandre Amaral.